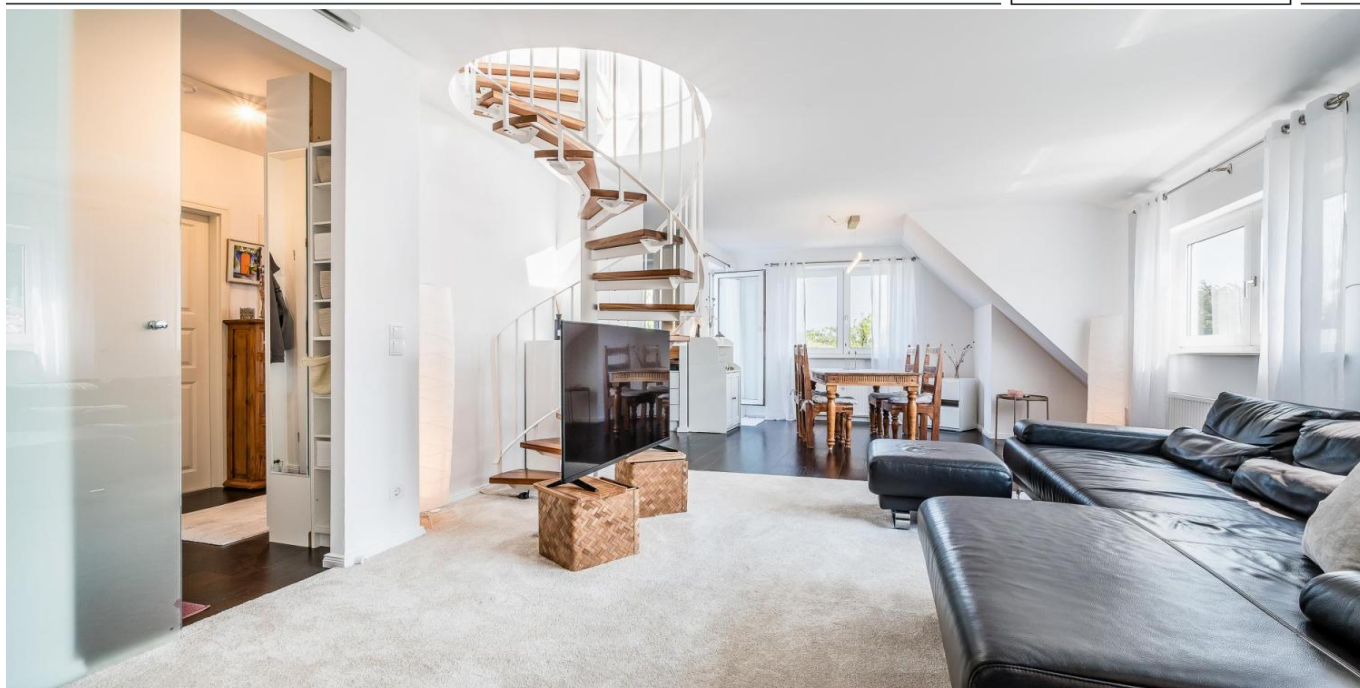


Berlin

Ihre Dachgeschoss Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow in familienfreundlichen Wohngebiet

CODE DU BIEN: 25423012



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25423012
Surface habitable	ca. 105 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1992

Prix d'achat	499.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 5 m²
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	104.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.03.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

La propriété



CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

030 - 66 52 7000

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 030 - 66 52 70 00

Shop Berlin - Neukölln | Neuköllner Straße 278 | 12357 Berlin | berlin.neukoelln@von-poll.com

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/berlin-neukoelln

CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

Une première impression

Ihre Dachgeschoss Wohlfühloase im Herzen von Berlin-Rudow in familienfreundlichen Wohngebiet - Zum Verkauf steht eine großzügige Maisonette-Dachgeschosswohnung mit einer Wohn- / Nutzfläche von ca. 110 m². Das sechs Parteienhaus wurde 1992 in massiver Bauweise errichtet. Das Mehrfamilienhaus ist in einem sehr gepflegten Zustand und die zum Verkauf stehende Wohnung steht nach individueller Rücksprache mit dem Eigentümer zur Selbstnutzung bereit. Das Haus steht auf einem ca. 1.000 m² großem Grundstück und befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in einer Straße ohne Durchgangsverkehr. Die Wohn- und Nutzfläche von ca. 110 m² bietet insgesamt vier Zimmer. Die Böden sind mit hochwertigem Echtholz-Parkett, Fliesen und Teppichboden belegt. Das erste Dachgeschoss unterteilt sich in Flur beziehungsweise Eingangsbereich mit Garderobe, Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, Schlafzimmer, offenen gestalteter Wohnküche und angrenzendem Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Vom Balkon genießt man einen herrlichen Blick in den grün angelegten Garten. Über eine Wendeltreppe gelangt man in das zweite Dachgeschoss. Hier stehen ein beziehungsweise optional zwei weitere Schlafzimmer zur Verfügung. Im Keller befinden sich die Abstellflächen der Eigentümer. Zusätzliche Räumlichkeiten bieten eine gemeinschaftlichen Fahrradkeller und einen Heizungs- und Hausanschlussraum. Der Garten ist grün angelegt und bietet genug Platz für erholsame Stunden im Freien. Die üppigen Hecken bieten im Sommer einen natürlichen Blickschutz zu angrenzenden Häusern. Ruhe und Abgeschlossenheit verbinden sich hier mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergarten, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius-Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Genießen Sie die Ruhe in dieser wenig befahrenen Wohnstraße mit Ihren gepflegten Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Weitere Einzelheiten, mehr Bilder und Grundrisse sowie einen Besichtigungstermin erhalten Sie auf Anfrage.

CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

Détails des commodités

AUSSTATTUNG:

- ruhige familiäre Wohnlage
- gepflasterter Zugangsbereich (Naturstein)
- Einbauküche mit elektrischen Geräten
- Hochwertiger Parkett-Boden
- freistehende Badewanne und separate Dusche
- offenes Wohn- / Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- traumhafter großzügiger Balkon zum Garten
- grün angelegter Gemeinschaftsgarten

CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

Tout sur l'emplacement

GEOGRAFIE: Rudow ist der südlichste Ortsteil des Bezirks Neukölln. Er grenzt im Norden an die Ortsteile Britz und Baumschulenweg, im Westen an Buckow und Gropiusstadt, im Osten an Johannisthal und Altglienicke sowie im Süden an die in Brandenburg liegenden Orte Schönefeld, Waßmannsdorf und Großziethen. **LAGE/ VERKEHR / FREIZEIT/ SPORT/ NATUR:** Im Nordosten und Osten wird Rudow von der Bundesautobahn 113 begrenzt. Die optimale Verkehrsanbindung zum neuen Flughafen BER macht Rudow als Wohngebiet zusätzlich sehr attraktiv. Der gleichnamige Bahnhof mit der U-Bahn-Linie U7 verbindet Anwohner mit ganz Berlin. Die Expressbuslinie X7 setzt die vorzügliche Anbindung ohne Zwischenhalt zum Flughafen fort. Rudow ist bekannt für sein sportliches Engagement, so zählt der TSV Rudow 1888 zu einem der größten Sportvereine in Berlin. Das Hauptaugenmerk des Vereins ist die Jugendarbeit. Es gibt auch weitere Vereine im Reitsport und Sportschützen Bereich. In Rudow gibt es über sieben Parkanlagen, unter anderem Rudower Fließ die Rudower Höhe und auch der Dörferblick. Zu den Sehenswürdigkeiten zählt die die Dorfkirche Rudow aus dem 13. Jahrhundert. **INFRASTRUKTUR:** Das Umfeld ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser mit herrlich angelegten Grünanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten, Restaurants, Ärztehäuser, Anbindung an die öffentliche Verkehrsmittel und die Gropius Passagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. **SCHULEN:** In Rudow befinden sich unter anderem fünf Grundschulen, eine Oberschule, ein Gymnasium und eine Musikschule. Im Umfeld der Immobilie befinden sich 7 Kindergärten und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 104.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist D. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die Von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

CODE DU BIEN: 25423012 - 12355 Berlin

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sebastian Kusche

Neuköllner Straße 278, 12357 Berlin
Tel.: +49 30 - 66 52 70 00
E-Mail: berlin.neukoelln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com